

详解新“经纪合同”四大亮点

■一周关注

北京

拆除现场建筑废弃物 存放时间不得超半年

近日,北京市住建委会同市发改委等10个部门制定《关于进一步加强建筑废弃物资源化综合利用工作的意见》,明确建筑废弃物在拆除现场存放时间不得超过半年。需要转运或现场无法实施资源化综合利用的,应按照城市管理部门的相关规定将建筑废弃物运至有资质的消纳场或固定式资源化处置工厂进行合理处置。无法实施资源化处置的生活垃圾、工业垃圾、危险废弃物、有毒有害废弃物等,应按照“谁产生,谁负责”以及行业监管的原则,由产生单位妥善处置。

相关意见提出处置费用标准可试点按不高于现行建筑垃圾处理费标准的150%执行,资源化处置企业可按照相关规定享受税收优惠政策。此外,意见还规定了在本市政府财政投资建设的工程,在技术指标符合设计要求及满足使用功能的前提下,应率先在指定工程部位选用建筑废弃物再生产品。

成都

以家庭为单位限购 拿证3年后方可转让

成都楼市限购政策于5月15日再次升级,在原先的“限购令”上将住房限购对象由个人调整为家庭,并规定在全市范围内新购买的商品住房或二手房,须取得不动产权证满3年后方可转让。

当日,成都出台《关于进一步完善我市房地产市场调控政策的通知》(简称《通知》),明确成都的限购方式由只考虑新购住房套数调整为新购住房时需考量家庭已有住房套数。根据《通知》,夫妻双方离婚后,任一家庭成员两年内购买商品住房或二手房的,其拥有住房套数按离异前家庭总套数计算。

此外,成都还发布了公证摇号排序选房新规,规定一个家庭一次只能参与一个项目摇号,骗取购房资格者3年内不受理其购房登记。

成都市房管局相关负责人表示,成都实施购房摇号后,受新房、二手房价格倒挂以及资金保值增值需要的影响,导致不少居民为了买到房子同时在多个楼盘参与摇号,容易产生诱发恐慌性购房情绪、增加家庭债务负担、预埋违约风险等一系列问题,出台公证摇号排序选房新规是为了引导居民理性购房。 ■ ■

武新/辑

今年4月15日,由北京市住建委、市工商局联合制订的《北京市存量房屋出售经纪服务合同》《北京市存量房屋承购经纪服务合同》示范文本正式实施。这是北京首次出台针对房产中介提供经纪服务的合同示范文本。北京晨报记者邀请多位业内专家对这两份新合同进行解读,归纳出了四大亮点。

亮点1:合同形式发生变化

据北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥介绍,以前,在北京二手房交易中,并没有一个单独的中介经纪服务合同,而是把中介的经纪服务内容放在了房屋买卖的合同中。此次北京单独制定了房地产经纪服务合同,分别针对二手房出售和二手房承购,细化了中介机构与买方或卖方各自的权利义务关系。

“以前,在北京二手房交易中,买卖双方签订房屋

买卖合同中,会涵盖部分中介公司提供服务内容,但是服务项目列出比较少,也是很概括的。一旦在实际交易过程中出现纠纷,买卖双方与中介公司的责任认定就会比较困难。”北京中原风险管理部总监孔飞龙说,上述两份新合同以书面形式明确了中介公司与买方或卖方各自的权利义务关系,有利于维持二手房市场的稳定,减少纠纷的发生。

亮点2:规定经纪服务必选项

孔飞龙告诉北京晨报记者:无论是《北京市存量房屋出售经纪服务合同》,还是《北京市存量房屋承购经纪服务合同》,买卖双方各自与中介公司的委托服务事项均规定了必选项,也设定了委托服务的自主选项。”

按照《北京市存量房屋出售经纪服务合同》有关规定,卖方为了出售房屋,委托房地产经纪机构提供必选项服务,包括办理房源核验,编制房屋状况说明书,协助甲方完成《北京市存量房屋买卖合同》网上签约。此外,是否需要发布出售房源信息、寻找意向承购人,是否需要保管出售房屋钥匙直至房屋售出或合同终止,是否在接待意向承购人时查看其身份证件及购房资格

证明材料等内容,则属于自选项。

而《北京市存量房屋承购经纪服务合同》规定,买方为了承购意向房屋,委托房地产经纪机构提供必选项服务,包括初步核查购房家庭资格核验申请材料,如实填报核验信息,协助甲方完成《北京市存量房屋买卖合同》网上签约。此外,是否发布意向房屋需求信息、寻找意向房源,查看意向房屋权属情况,实地看房、核对房屋状况说明书信息等内容,可以自主选择。

“在北京二手房交易中,无论是卖方还是买方,中介提供经纪服务的完成标准,都要是完成了网签。”赵庆祥强调说。

亮点3:违约责任更加细化

《北京市存量房屋出售经纪服务合同》和《北京市存量房屋承购经纪服务合同》都设置了违约责任的条款。孔飞龙认为,因为这两份新合同分别对卖方、买方、中介公司的违约责任做了详细规定,有效防止在二手房交易中出现“跳单”“切单”“个人信息泄露”等情况。这样有利于维护北京二手房市场秩序,保护各方当事人的权益。

《北京市存量房屋出售经纪服务合同》分别对卖方、房地产经纪机构的违约责任做了详细规定。其中,对于卖方来说,卖方放弃同时委托其他房地产经纪机构出售该房屋的权利,但在委托期限内通过其他房地产经纪机构出售房屋的,应当按照约定的标准向房地产经纪机构支付房地产经纪

服务费。对于房地产经纪公司来说,房地产经纪机构违背保密义务,不当泄露卖方商业秘密或个人隐私,给卖方造成损害的,应当依法承担赔偿责任。

《北京市存量房屋承购经纪服务合同》分别对买方、房地产经纪机构的违约责任做了详细规定。其中,对于买方来说,买方放弃同时委托其他房地产经纪机构承购房屋的权利,但在委托期限内通过其他房地产经纪机构承购房屋的,应当按约定的标准向房地产经纪机构支付房地产经纪服务费。对于房地产经纪机构来说,房地产经纪机构因隐瞒、虚构信息侵害买方利益的,应当退还已收取的房地产经纪服务费并依法承担赔偿责任。

亮点4:中介费需要市场调节

在《北京市存量房屋出售经纪服务合同》《北京市存量房屋承购经纪服务合同》示范文本中,均存在“经纪服务费用及支付方式”内容。有部分消费者担心,此项规定有可能会造成中介公司分别向卖方和买方收取中介费。

对此,北京房地产中介行业协会秘书长赵庆祥解释:在北京二手房交易中,中介费究竟由谁来支付,

其实是市场指导,房屋买卖双方当事人协商确定的。以前在北京,通常是由买方来承担中介费。在上述两份新合同实施后,政府有关部门并没有对中介费收费标准作出强制规定,所以最终能否实现分别向卖方和买方收取中介费,都不是中介所能决定的。真正的决定因素看市场以及买卖双方的协商。”

北京晨报记者 武新